

Gemeinde Binz

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14**

„Kultur in Prora“

Entwurf
September
2022

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Planunterlagen.....	4
1.3 Lage des Planungsgebietes.....	4
1.4 Geltungsbereich der 2. Änderung.....	4
1.5 Planungserfordernis und Planungsziel.....	5
2 Bestandssituation	6
2.1 Bestand und Nutzung.....	6
2.2 Verkehrserschließung.....	7
2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	7
2.4 Umweltsituation.....	7
2.5 Landschafts- und Ortsbild.....	8
3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben	8
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2 Flächennutzungsplan.....	9
3.3 Landschaftsplan.....	9
3.4 Denkmalpflegerische Zielsetzung.....	10
3.5 Grundsätze des Hochwasserschutzes.....	12
3.6 Grundsätze des Immissionsschutzes.....	12
4 Planinhalt	14
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
4.1.1 Sonstige Sondergebiet SO (1) „Zentrum Prora“.....	14
4.1.2 Sonstige Sondergebiet SO (3) „Tourismus“.....	15
4.2 Geplante Verkehrserschließung.....	15
4.2.1 Straßen- und Wegeerschließung.....	15
4.2.2 Ruhender Verkehr.....	17
4.3 Grünordnung.....	17
4.3.1 Private Grünflächen.....	17
4.3.2 Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	18
4.4 Ver- und Entsorgung.....	19
4.4.1 Allgemeines.....	19
4.4.2 Abfallentsorgung.....	19
4.4.3 Löschwasserversorgung.....	19
4.4.4 Umgang mit Niederschlagswasser.....	19

5 Planbezogene Umweltbelange	20
5.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter	20
5.1.1 Orts- und Landschaftsbild	20
5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser	21
5.1.3 Klima, Luftqualität.....	22
5.1.4 Mensch und Gesundheit	23
5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
5.2 Artenschutz	23
5.2.1 Quartiere und Brutplätze an Gebäuden für Fledermäuse und Brutvögel.....	24
5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	24
6 Flächenbilanz	25

Umweltbetrachtung als gesonderter Teil der Begründung

(grünblau Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. Kirsten Fuß, Stralsund, Stand: 30.08.2022)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat am 06.05.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Kultur in Prora“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

1.2 Planunterlagen

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Die Umweltbeurteilung als gesonderter Teil der Begründung wurde von dem Büro „grünblau Landschaftsarchitektur“, Dipl.-Ing. Kirsten Fuß, Stralsund (Stand: 30.08.2022) erarbeitet. Grundlage ist die Planzeichnung des Ursprungsplans, die 1. Änderung des Ursprungsplans die mit einer aktuellen topographischen Vermessung durch ÖbVI Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen im Höhenbezugssystem DHHN 92 mit Darstellung der Flurstücksgrenzen zum Stand August 2017 überlagert wird.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 liegt im Ortsteil Prora im nördlichen Gemeindegebiet, nördlich des Hauptortes Binz, östlich der Landesstraße L 29 zwischen der Proraer Allee und der Ostsee und umfasst einen Gebäudeabschnitt des ehemaligen KdF-Seebad Rügen.

1.4 Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst einen großen Teil des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.14 sowie dessen 1. Änderung. Ausgespart bleiben vor allem die großen Waldflächen, die private Straßenverkehrsfläche (hier: Planstraße A) sowie zwei Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO (1) „Zentrum Prora“ westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier verkehrsberuhigter Bereich) und innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche (hier: Planstraße A) im Westen des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans sowie dessen 1. Änderung.

Die Größe des reduzierten Änderungsbereichs umfasst mit 13,3 ha etwas weniger als die Hälfte des insgesamt 28,5 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Lageplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Binz
Bildquelle: Geodatenviewer GDI-M-V, GeoBasis-DE/M-V, Befliegung 06/2021, Aufgerufen am 04.07.2022

1.5 Planungserfordernis und Planungsziel

Die städtebaulichen Entwicklungen und Planungen im OT Prora (zunehmende Fertigstellungen in den Blöcken I bis V, Strandentwicklungskonzept, Radwegkonzepte, Ergebnisse Konversionsmanagement, usw.) schreiten schnell voran und erfordern zudem vorausschauendes Handeln. Vor diesen Hintergründen ist eine zeitnahe Fortschreibung bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“ notwendig, um nun die bisher unberücksichtigten seeseitigen Entwicklungen zu koordinieren und planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit der angestrebten 2. Änderung werden vorrangig folgende Ziele verfolgt:

- Bedarfsgerechte Gestaltung der seeseitigen Wegeführungen und Erschließungen, unter Berücksichtigung des Strandentwicklungskonzeptes der Gemeinde (drei Strandabgänge) sowie der Teilergebnisse des Konversionsmanagements.
- Berücksichtigung der bestätigten denkmalpflegerischen Zielsetzungen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (vgl. Tz. 1.3.3. der Begründung zur 1. Änderung).
- Öffnung und Ausrichtung des Querriegels zum Norden und zur Kaianlage sowie zur südlichen Treppenanlage (Überwindung der faktischen Ortsteiltrennung durch den Gebäudekomplex und zur Besucherlenkung zum Strand).
- Gestaltung von Freiräumen mit erhöhtem Aufenthaltswert in Verbindung mit anderweitigen Nutzungsrücknahmen und Erstaufforstungen.
- Anlässlich der durch die Landesregierung beschlossenen Verlagerung des Dokumentationszentrums Prora in den Block V sind weitere Nutzungen im sonstigen Sondergebiet SO 1 „Zentrum Prora“ zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sollen Gesundheitseinrichtungen innerhalb des v.g. sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich möglich sein.

Das Planungserfordernis begründet sich darin, dass die denkmalgeschützten Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden sollen, damit ein Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Bebauung gewährleistet werden kann. Durch das Bebauungsplanverfahren soll gewährleistet werden, dass die historisch bedeutsame Bebauung entlang der Küstenlinie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in einer den Anforderungen von Natur- und Denkmalschutz angemessenen Weise wieder nutzbar gemacht werden kann. Damit einhergehend erfolgt eine langfristige Sicherung des Denkmals für nachfolgende Generationen. Für das Plangebiet besteht Rechtskraft mit Bebauungsplan Nr. 14 „Kultur in Prora“ sowie, flächenanteilig geltend, der ersten Änderung des Bebauungsplans 14 „Kultur in Prora“. Diese wird für den Geltungsbereich mit Erlangen der Rechtskraft ersetzt.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist bebaut.

Das Areal wird baulich geprägt durch die großvolumigen sechsgeschossigen Gebäude Block III und Platzrandbebauung (Querriegel). Die Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Block III wurden im Sinne der 1. Änderung größtenteils abgeschlossen. Der Block III setzt wegen seiner zentralen Lage in der Mitte der Anlage sowie in Anbetracht der hier bestehenden Sonderbauten (Querriegel) einen Schwerpunkt auf zentrale Funktionen aus Kultur, Veranstaltung, Sport und Gastronomie.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft, entlang des Bestandsgebäudes (hier: Block III), die Privatstraße „Südstrand“, welche in westliche Richtung über die „Südstraße“ und „Dritte Straße“ auf die „Proraer Allee“ und im weiteren Verlauf auf die Landesstraße L29 führt. Das Plangebiet ist somit an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes, entlang der Kaimauer, wird durch eine große Treppenanlage geprägt, welche aufgrund der aktuellen Baumaßnahmen im Bereich des „Querriegels“ lediglich von der Strandseite aus erschlossen ist. Im südlichen Bereich des Plangebietes besteht ein direkter öffentlicher Durchgang zum Strand.

Ruhender Verkehr

Westlich des Plangebietes grenzt eine öffentliche Parkplatzfläche sowie ein Busparkplatz mit entsprechender Buswendeschleife an. Entlang der Straße „Südstrand“ sind mehrere Parkmöglichkeiten in Form von Parkplatzflächen vorhanden. Ein Parkhaus ist außerhalb des Änderungsbereiches, westlich des Querriegels, zulässig.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Ostseebad Binz und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

2.4 Umweltsituation

Der unmittelbare Änderungsbereich ist im gebäudenahen Umfeld des Blockes innerhalb des Sondergebietes durch großflächige Versiegelungen und gestaltete Freianlagen (Vorgärten mit Hecken, Terrassen, Rasenflächen) geprägt. Seeseitig des Blockes erstreckt sich ein Küstendünenwald parallel zum Block. Ein schmaler Streifen zwischen Sondergebiet und der ausgewiesenen Waldfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen.

Während das Gebäudeumfeld in den sanierten Abschnitten des Blockes bereits gärtnerisch angelegt wurde und der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich ist, wird der Sanierungsbereich noch durch Baustellenbetrieb und diffuses Begehen der Erholungssuchenden beeinträchtigt. Dies schließt auch den zwischen dem Querriegel und der Kaikante bzw. der Südtreppe bestehenden Wald mit ein.

2.5 Landschafts- und Ortsbild

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in das Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet (gesamter Küstenbereich) und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Schmale Heide mit Prora und Binz Nr. II 7 - 8) im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996). Laut Bewertungsbogen ist die Nehrungslandschaft der Schmalen Heide durch die vorhandenen Baukörper stark überprägt.

3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) aus dem Jahr 2010.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslagen Binz und Prora liegen außerhalb, jedoch eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, dass sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hügelland umfasst.

In der Gemeinde Ostseebad Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

In Tourismusschwerpunkträumen soll nach 3.1.3 Abs. 4 RREP die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund stehen. Das Nutzungsangebot soll im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

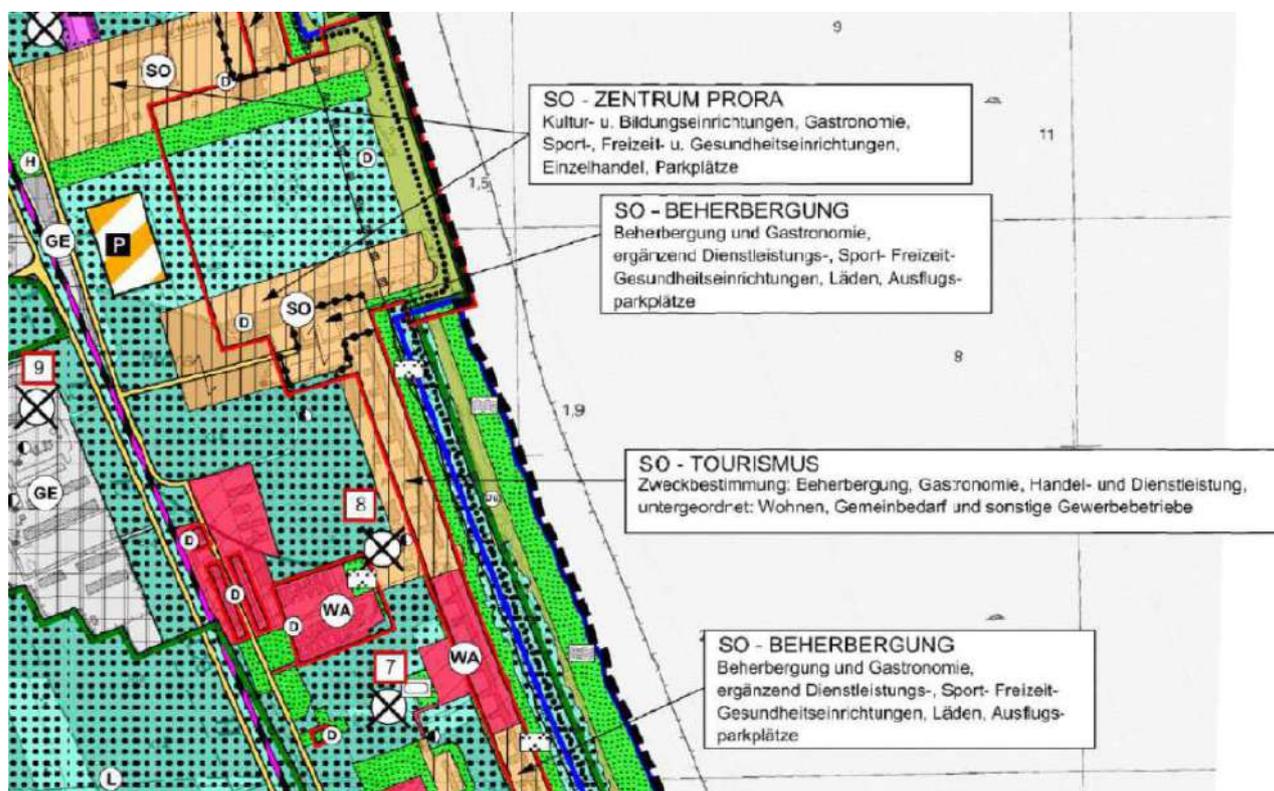
Allgemein sind nach 4 Abs 2 Nr. 6 RREP denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Ensembles und Gebäude in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Dies schließt die Berücksichtigung denkmalrechtlicher Vorgaben gem. § 6 DSchG M-V ein.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz (Neuaufstellung) stellt den Bereich der 2. Änderung des Plangebietes wie folgt dar:

- sonstige Sondergebiete nach § 11 BauGB SO Zentrum Prora mit Kultur- und Bildungseinrichtungen, Gastronomie, Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen, Einzelhandel und Parkplätzen,
- SO Beherbergung mit Beherbergung und Gastronomie, ergänzend Dienstleistungs-, Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen sowie Läden,
- SO Tourismus mit Beherbergung, Gastronomie, Handel- und Dienstleistung sowie untergeordnet Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe

Im Rahmen der 2. Änderung sollen Gesundheitseinrichtungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO „Zentrum Prora“ planungsrechtlich möglich sein. Die nutzungsspezifische Ergänzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz i.V.m. dem Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Kultur in Prora“

3.3 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Ostseebad Binz nicht vor.

3.4 Denkmalpflegerische Zielsetzung

Für den Teilbereich Zentraler Platz (Festplatz) mit Kaianlage wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 im März 2017 durch das Büro raith hertelt fuß Karlsruhe / Stralsund eine Denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Die Denkmalpflegerische Zielstellung kommt hinsichtlich der zu fordernden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu folgendem Ergebnis:

Die Erhaltung eines Denkmals schließt die Erhaltung eines maßstäblichen Bezuges im Freiraum mit ein. Da die ursprüngliche Planung mit dem Angebot großzügiger gebäudenaher und der See zugewandter Freiflächen nicht realisiert wurde, muss ein Maß gefunden werden, welches sowohl dem Bestand und der Wirkung des Denkmals, den Bedürfnissen der heutigen Nutzer als auch den Anforderungen des Artenschutzes, der Forst sowie des Biotopschutzes gerecht wird.

Der Festplatz mit der monumentalen Kaianlage und den großen Freitreppen ist als (funktionales und bedeutungsmäßiges) Zentrum der Anlage heraus- zuarbeiten. Dabei ist der künstlichen Profilierung des Geländes große Bedeutung zuzumessen. Mit der umfangreichen Rodung und flächigen Aufschüttung des Geländes wurde der Platz in seiner Raumwirkung hergestellt, auch wenn die Oberflächengestaltung bis zur Einstellung der Bauarbeiten nicht mehr hergestellt wurde.

Der Bereich versammelt die gestalterisch anspruchsvollen Bauteile. Nur eine adäquate Entwicklung des ehemals sehr großzügig geplanten Freiraums wird dem heutigen Betrachter wieder einen Gesamteindruck der Anlage vermitteln. Dabei ist der aufgeschüttete Platz als zentraler Freiraum herauszustellen, gleichzeitig sind die räumlichen Bezüge des weiten Freiraums zu Kaikante und Ostsee einerseits sowie zur Pfeiler- halle als Fassade des südlichen Abschnitts andererseits zu berücksichtigen.

Dem Festplatz kann und soll kein neuer baulicher Bezugspunkt gegeben werden, so dass die gestalterische Überformung auf den seeseitigen Bereich begrenzt werden kann.

Die überlieferten Dokumente zeigen einen Planungsprozess, der bis zum Einstellen der Bauarbeiten im Jahr 1939 nicht abgeschlossen war. In allen Phasen war die Anlage eines zentralen, zur Ostsee geöffneten Festplatzes sowie dessen Rahmung durch die den Platz nördlich und südlich flankierenden Querriegel bzw. eine räumliche Gliederung der langgestreckten seeseitigen Freianlagen durch Querbauten der Gemeinschaftshäuser erkennbar.

Im Sinne der Darstellung des Messtischblatts von 1942 sollte eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Promenade entlang der Kaianlage hergestellt werden. Diese ist für das Erleben des Zusammenhangs der ehem. KdF-Anlage und einer seeseitigen fußläufigen Verbindung wichtig.

Folgende Ziele werden für das Entwicklungskonzept Festplatz auf den derzeit verfügbaren Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 im Einzelnen formuliert:



Auszug aus der Denkmalpflegerischen Zielsetzung – Konzept raith hertelt fuß Stand3/2017

Grundstruktur

1. Herausarbeiten der ursprünglichen Idee eines seeseitigen Platzes in seiner Nord-Süd-Ausdehnung durch Entnahme von Wald, Differenzierung der Fläche in befestigte Wegefläche, Wegeflächen nahe der Kaimauer und offene Vegetationsflächen im Übergang zu den schützenswerten Biotopbereichen.
2. Herstellen von Sichten (Bastion – Wasser / Empfangshalle – Wasser) sowie vom Wasser auf das Gemeinschaftshaus.
3. Anbinden der Treppenanlagen an die Wegeführungen (Gebäude, Platz und Strandpromenade) mit großzügig bemessenen offenen Flächen

Einfriedungen

9. Dauerhafte Einfriedungen sind aus Gründen des Waldstatus der Fläche nicht zulässig. Die Schutzansprüche des Natur- und Artenschutzes müssen über eine alternative Besucherlenkung, ggf. Wildschutzzaun, erfüllt werden.

Wege

10. *Verbindung der Freiflächen an den Gebäuden mit der Kaimauer durch komfortabel begehbare Wege,*
11. *Schaffung einer großzügigen seeseitigen Platzsituation längs der Kaikonstruktion.*

Durch die Denkmalfachbehörde wurde die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 vorgetragene Bestandsanalyse zu den Freiräumen des ehem. KdF-Seebades Prora und späteren Kasernenanlage hinsichtlich der Wege und Plätze im Umfeld der seeseitigen Bauten sowie der Sichtachsen aus denkmalpflegerischer Sicht bestätigt. Im Hinblick auf die Thematik der Freiflächengestaltung seien die Aussagen zu den Baulichkeiten und zum Denkmalwert gleichermaßen als zutreffend zu bewerten. Dem Vorschlag, vor dem Hintergrund des zunehmenden Nutzungsdrucks und der Einschränkungen durch Naturschutz, Artenschutz, Forstwirtschaft und Denkmalschutz eine Besucherlenkung in Anlehnung an historisch vorgesehene Wegeverbindungen zu schaffen, standen im Rahmen der 1. Änderung keine denkmalpflegerischen Belange entgegen. Es ist daher anzunehmen, dass die Planungsinhalte der 2. Änderung, u.a. Platzfläche an der Kaimauer sowie verschiedener Sicht- und Wegeachsen zum Meer aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestätigt werden. Für eine barrierefreie Nutzung der seeseitigen, über den Platz geführten Promenade sind im Zuge der weiteren Planung Lösungen abzustimmen.

3.5 Grundsätze des Hochwasserschutzes

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 erfolgte in der Planzeichnung für Strand, Dünen und Küstenschutzwald eine Festsetzung als Flächen für Maßnahmen für den Hochwasserschutz. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans teilte das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit dem Schreiben (Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/330-3/06) vom 27.05.2019 mit, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern im Bereich Prora zum Zeitpunkt des Schreibens keinen Küstenschutz im Sinne des § 83 LWaG Abs. 1 betreibt, da sich die Bebauung auf überflutungsfreiem Gelände befindet und durch das der Bebauung seewärts vorgelagerte Gelände augenblicklich auch keine Gefährdung infolge Erosion besteht. Die Landesküstenschutzdüne für die Ortslage Binz beginnt erst ca. 2 km südlich des BBP. Allerdings gelten auch für die im BBP befindlichen Dünen die Bestimmungen des Landeswassergesetzes (z. B. Verbote und Nutzungsbestimmungen). Da der räumliche Geltungsbereich der damaligen 1. Änderung nicht den o.g. Bereich von Strand, Düne und Küstenschutzwald umfasste, erfolgte keine entsprechende Anpassung der Planzeichnung. Der o.g. Sachverhalt wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang entfällt im Rahmen der 2. Änderung eine Übernahme der festgesetzten Maßnahmenfläche für den Hochwasserschutz.

3.6 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Bestand

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilte mit dem Schreiben (Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/330-3/06) vom 27.05.2019 mit, dass das Planvorhaben im Rahmen der 1. Änderung aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft worden ist. Im Plangebiet befanden sich zu dem Zeitpunkt des Schreibens keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befand sich das damalige Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Planung

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist die Einstufung des Plangebiets und dessen Umgebung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und der von der zulässigen Nutzung ausgehenden Geräuschsituation. Bei der Bauleitplanung ist zunächst die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen.

Sie definiert bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart, folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

- tags 45 dB bis 65 dB (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)
- nachts 35 dB bis 65 dB. (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)

Die genannten Orientierungswerte bilden den Rahmen zwecks immissionsbezogener Einschätzung im Kontext mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Entsprechend des beabsichtigten Planungsziels ist im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit mehreren Zweckbestimmungen ausgewiesen.

Im Rahmen der 2. Änderung sind neben den bereits zulässigen Nutzungen im Plangebiet in dem sonstigen Sondergebiet SO (1) „Zentrum Prora“ Anlagen für gesundheitliche Zwecke und im sonstigen Sondergebiet SO (3) „Tourismus“ Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig. Der Gebietscharakter wird durch die zusätzlichen Nutzungen in den jeweiligen Teilgebieten nicht wesentlich verändert. Für die sonstigen Sondergebiete ist die o.g. DIN 18005 heranzuziehen, wonach die schalltechnische Orientierungswerte einzuhalten sind. Das städtebauliche Störpotenzial durch die zusätzlich bestimmten Nutzungen ist somit und i. S. d. städtebaulichen Ordnung bauleitplanerisch so vorbereitet, dass keine erheblichen, dem bereits zulässigen Nutzungen gegenüber unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen auftreten können.

Eine weiterführende Regelung zur Begrenzung des städtebaulichen Störpotenzials bietet § 15 BauNVO. Demnach sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

4 Planinhalt

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Kultur in Prora“ werden folgende zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt und ansonsten unverändert beibehalten:

- Art der baulichen Nutzung
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Fläche für Wald
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonstige Sondergebiet SO (1) „Zentrum Prora“

Das sonstige Sondergebiet SO (1) „Zentrum Prora“ dient gemäß Bebauungsplan Nr. 14 der Ansiedlung von Einrichtungen für Kultur, Veranstaltung und zur Freizeitgestaltung sowie ergänzender Nutzungen zur Versorgung der Besucher.

Zulässig sind:

- Ausstellungsflächen mit dazugehörigen Werkstätten und sonstigen Nebenflächen,
- Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden,
- Pkw- und Bus-Parkplätze.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen.
- sonstige Gewerbebetriebe.

Anlässlich der durch die Landesregierung beschlossenen Verlagerung des Dokumentationszentrums Prora in den Block V möchte die Gemeinde Ostseebad Binz nun weitere Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Zentrum Prora“ planungsrechtlich ermöglichen. Es soll hierbei ein nachhaltiges touristisches Angebot geschaffen werden, welches grundlegend den Tourismus in der Gemeinde langfristig stärken soll. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“ der Nutzungskatalog des v.g. Sonstige Sondergebietes unter grundsätzlicher Beibehaltung der bereits festgesetzten Nutzungsarten (siehe oben) in diesem Teilbereich wie folgt ergänzt:

Zulässig sind:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

4.1.2 Sonstige Sondergebiet SO (3) „Tourismus“

Das SO (3) „Tourismus“ dient gemäß Bebauungsplan Nr. 14 der Beherbergung sowie ergänzend dem Wohnen, ergänzt um Elemente der touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:

- Boardinghäuser mit Ferienwohnungen und Wohnungen,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen/Wohnungen,
- sonstige nicht störende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für den durch die in SO (3) und SO (4) zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Kultur, Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

Die Gemeinde Ostseebad Binz möchte im Rahmen der 2. Änderung ebenfalls weitere Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 3 „Tourismus“ planungsrechtlich ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird der Nutzungskatalog des v.g. Sonstigen Sondergebietes unter grundsätzlicher Beibehaltung der bereits festgesetzten Nutzungsarten (siehe oben) in diesem Teilbereich wie folgt ergänzt:

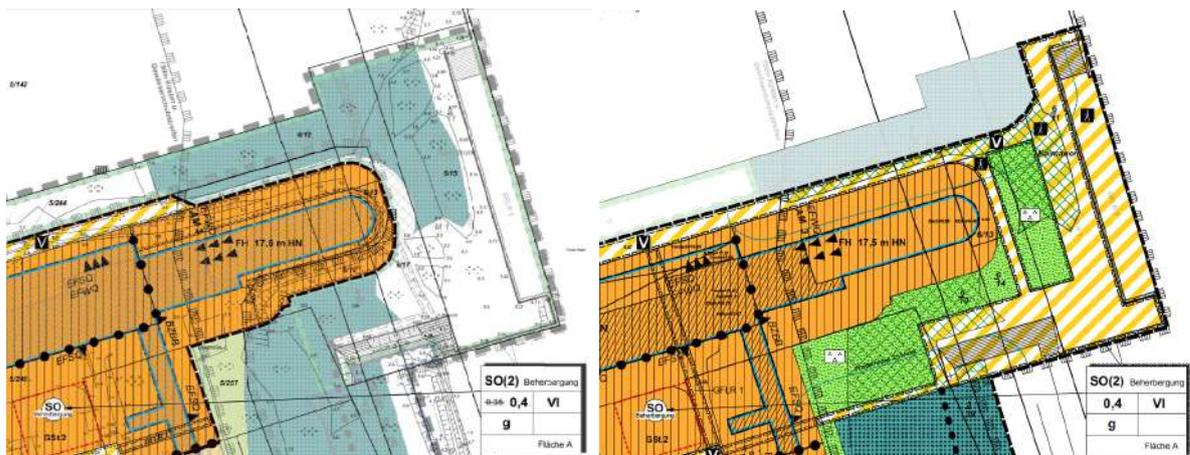
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

4.2 Geplante Verkehrserschließung

4.2.1 Straßen- und Wegeerschließung

Nördlicher Bereich



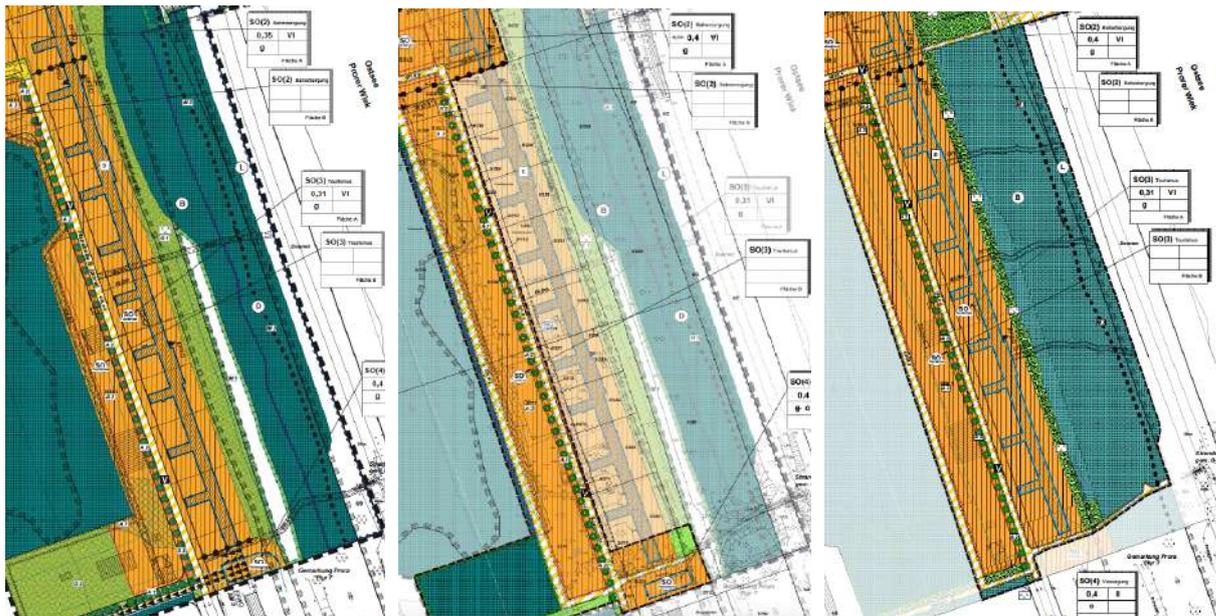
Gegenüberstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“ i.V.m. dem Ursprungsplan (hier: Abbildung links) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (hier: rechte Abbildung)

Die 1. Änderung sah nördlich des Sonstigen Sondergebietes SO (1) „Zentrum Prora“ und SO (2) „Beherbergung“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) vor, welche im Rahmen der 2. Änderung übernommen und in östliche Richtung, entlang des bestehenden Querriegels, zum Bereich der Kaimauer weitergeführt wird.

Der Bereich der Kaimauer sowie der südlich daran anschließenden Treppenanlage wird im Zuge der 2. Änderung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) bestimmt. Die Sanierung der Kaimauer und der Treppenanlage ist grundsätzlich zulässig. Im Zuge der 1. Änderung wurde, von der Straße „Südstrand“ ausgehend, in Richtung Treppenanlage ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (hier: GFLR 1) festgesetzt. Dieses führte bis an die östliche Grenze des damaligen Änderungsbereichs. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wird im Sinne der Planungskonzeption das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit übernommen und an dieser Stelle eine weiterführende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) festgesetzt. Somit wird eine öffentliche fußläufige Verbindung von der Straße zum Strand gewährleistet. Die beiden Verkehrsflächen nördlich und südlich des Querriegels werden über ein weiteres Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (hier: GFLR 1), welches innerhalb des Gebäudekomplexes verläuft, verbunden. Eine fußläufige Erschließung über das Sonstigen Sondergebietes SO (1) „Zentrum Prora“ und SO (2) „Beherbergung“ wird dadurch gewährleistet.

Die v.g. Festsetzungen gewährleistet im Sinne der Planungskonzeption eine städtebauliche Öffnung und Ausrichtung des Querriegels in nördliche Richtung sowie in Richtung Osten zur Kaianlage und Treppenanlage. Der Besucherverkehr zum Strand wird bewusst durch und entlang des bestehenden Querriegels gelenkt. Der nördliche Bereich des Plangebietes erfährt im Rahmen der 2. Änderung eine grundsätzlich verbesserte öffentliche Zugänglichkeit.

Zentraler Bereich



Der Bebauungsplan Nr. 14 setzte innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO (3) „Tourismus“, von der Straße „Südstrand“ ausgehend, 2 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (hier: GFLR 1) fest, welche durch den vorhandenen Gebäudekomplex zum Strand führten. Das Gehrecht im südlichen Plangeltungsbereich wurde im Rahmen der 1. Änderung in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geändert. Im Sinne einer bedarfsgerechten und bestandsorientierten Gestaltung der seeseitigen Wegeführungen und Erschließungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 unter Berücksichtigung des Strandentwicklungskonzeptes der Gemeinde drei Strandabgänge durch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger (hier: GFLR 6) zwischen Bestandsgebäude und Strand festgesetzt. Anlieger sind in diesem Zusammenhang alle Personen, die mit Grundstückseigentümern oder Bewohnern in Beziehung treten wollen. Diese sind somit auch zur Benutzung der Wege berechtigt.

Im Rahmen der Ursprungsplanung ist östlich des Blocks III, im Küstenbereich bzw. Wald, die Anlage einer besucherlenkenden Wegestruktur parallel zum Strand zulässig (hier: Lenkungsmaßnahme im Küstenbereich (M 3)). Die getroffenen Festsetzungen werden im Zuge der 2. Änderung übernommen und gelten weiterhin.

Südlicher Bereich



Gegenüberstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“ i.V.m. dem Ursprungsplan (hier: Abbildung links) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (hier: rechte Abbildung)

Die im Rahmen der 1. Änderung, zwischen dem Sonstigen Sondergebiet So (3) „Tourismus“ und Waldfläche, festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird im Zuge der 2. Änderung gemäß Planungskonzeption auf die südlich gelegene „Südstraße“ weitergeführt. Die Änderung der Verkehrsführung gewährleistet an dieser Stelle eine Minimierung des künftigen Versieglungsgrads durch Verkehrsflächen.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Die im Rahmen der Nutzungserweiterung erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze ist gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Es ist aufgrund der Planungskonzeption bzw. der Bestandsstruktur davon auszugehen, dass der Bedarf an Parkplätzen für Besucher auf den vorhandenen sowie auf den künftigen Parkplatzen untergebracht werden kann.

4.3 Grünordnung

4.3.1 Private Grünflächen

Im nördlichen Plangeltungsbereich werden unter Berücksichtigung der Planungskonzeption zwischen dem Querriegel und der Kaianlage zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Anordnung der Grünflächen gewährleistet in Kombination mit den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Schaffung einer großzügigen seeseitigen Platzsituation längs der Kaikonstruktion i.V.m. mit den geplanten Sichtachsen zum Wasser. In dem, östlich des Blocks III befindlichen, Küstenbereich werden die im Bebauungsplan Nr. 14 getroffenen Festsetzungen zu privaten Grünflächen im Rahmen der 2. Änderung im Sinne der Planungskonzeption angepasst. Die festgesetzte private Grünfläche wird in diesem Bereich bestandsorientiert reduziert und dabei mit einer durchgehenden Breite von 7,80 m – 9,50 m im hinteren Grundstücksbereich des Blocks III neu bestimmt. Alle Einzelheiten zur gärtnerischen Gestaltung der geplanten Außenanlagen obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

4. 3.2 Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Waldflächen

Die im Ursprungsplan festgesetzten Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden gemäß Planungskonzeption im Rahmen der 2. Änderung entsprechend überplant und entfallen somit. In dem, östlich des Blocks III befindlichen, Küstenbereich werden die im Bebauungsplan Nr. 14 getroffenen Festsetzungen zu Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Maßnahme M 1) im Zuge der 2. Änderung angepasst und zusammen mit Teilbereichen der zuvor festgesetzten privaten Grünfläche als eine durchgehende Waldfläche bestimmt. Die Maßnahme M 1 (hier: Maßnahmen zum Schutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) beinhaltet, dass die vorhandene Küstendüne in ihrem Bestand zu sichern ist. Die Sanierung der Kaimauer und Treppenanlage ist zulässig. Die dargelegten Wegrechte sind die einzigen zulässigen Wegeverbindungen in diesem Bereich. Die Nutzung und Entstehung weiterer Wegeverbindungen ist durch besucherlenkende Maßnahmen zu unterbinden. Die Flächen der Gehrechte dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden. Dafür können Schotterrasen, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Der jeweilige Verlauf der einzelnen Gehrechte in diesem Bereich wird im Zuge der 2. Änderung bestandsorientiert angepasst. Die vorhandene Küstendüne i.V.m. dem bestehenden Küstenwald in diesem Bereich werden durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die damals im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist nun als Waldfläche zu werten und im Zuge der Änderung als solche entsprechend planungsrechtlich abzusichern. Die in der Ursprungsplanung bestimmte Maßnahme M 1 entfällt in diesem Zusammenhang ersatzlos.

Innerhalb des Plangebietes ist östlich des Querriegels eine Waldumwandlung vorgesehen, welche die Belange des Denkmalschutzes nach einer freien Sicht von der Ostsee auf bzw. vom Querriegel zur Ostsee berücksichtigt. Die Ergänzung der Erschließungsflächen nördlich des Querriegels erfordert eine weitere geringfügige Korrektur der vorhandenen Waldgrenze. In Summe werden 5.367 m² Wald zugunsten des Vorhabens umgewandelt. Aufgrund der Betroffenheit von Küstenwald sind Ersatzaufforstungen im Verhältnis von 1:1 innerhalb des Geltungsbereiches bzw. innerhalb des 300m Abstands von der Küste nachzuweisen. Aus dem vorausgegangenem Verfahren wird ein Überschuss an 3.176 m² Erstaufforstung innerhalb des 300 m Küstenabstandes anerkannt. Das aktuelle Verfahren bietet eine Waldmehrung als seeseitige Arrondierung auf einer Fläche von 3.783 m², so dass ein Überschuss an Waldmehrungsfläche von 1.592 m² verbleibt. Darüber hinaus wurde durch die Forstbehörde der Wert des umzuwandelnden Waldes dem der zugeordneten Aufforstungsflächen gegenübergestellt. Es verbleibt ein Defizit von 4.118 Waldpunkten, welches über die Zahlung in ein von der Landesforst M-V anerkanntes Waldkonto nachgewiesen wird. In diesem Zusammenhang wird auf das Kapitel 5 „Eingriff in Natur und Landschaft“ in der Umweltbetrachtung verwiesen.

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopschutz)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich je anteilig zwei nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop (Küstenwald- und Dünenbiotop), welche gleichzeitig Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V besitzen. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustands oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen können, unzulässig. Um erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist eine 2 m breite Schutzzone außerhalb des Waldrandes von jeglicher Nutzung freizuhalten. Mit Beginn der Bauzeit ist das gesamte Baufeld mit einem stabilen Zaun (Höhe 2 m) zu sichern. Dieser ist für die Dauer der Bauzeit zu erhalten. Stoff- und Materialeinträge sowie Ablagerungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Ostseebad Binz und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

4.4.2 Abfallentsorgung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die medientechnische Erschließung aus. Dies gilt auch für die Belange der Abfallwirtschaft. Die entsprechenden Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans bleiben gültig.

4.4.3 Löschwasserversorgung

Gemäß Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Kultur in Prora“ ist der Feuerchutz durch die Freiwillige Feuerwehr Binz gesichert. Die Löschwasserversorgung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 über Hydranten erfolgen und ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen. Zur Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / h (1.600 l / min) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz in Höhe von 96 m³ / h durch Hydranten gesichert werden (Unterflurhydranten DIN 3221 oder Überflurhydranten DIN 3222). Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die entsprechenden Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans bleiben im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gültig.

4.4.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Bereits die Ursprungsplanung sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vor.

Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, kann das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Wasser aus Niederschlägen auch teilweise vor Ort versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 Abs. 4 Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG)). Eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung stellt dagegen ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Versickerungsmaßnahmen erfüllen damit den Benutzungstatbestand (§ 5 LWaG i.V. mit § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) und sind nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan führt gegenüber dem aktuellen Zustand zu einer teilweisen Voll- und Teilversiegelung innerhalb einzelner Teilbereiche. Es ist davon auszugehen, dass die im Rahmen der Ursprungsplanung sowie der 1. Änderung festgesetzten Grundflächenzahlen in den einzelnen Teilgebieten ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb der Baugebiete gewährleisten, die neben dem Anschluss an die Regenwasserleitung auch eine Versickerung von Niederschlags- / Oberflächenwasser ermöglichen.

Ggf. bedarf es der Unterstützung durch technisch bauliche Maßnahmen, so dass das Oberflächenwasser nicht auf den angrenzenden Straßenraum gelangt. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Verkehrsflächen kann zusätzlich auch über die vorhandenen offenen Vegetationsflächen (hier: Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen) entlang der bestehenden und künftigen Straßen und Wege anteilig aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser durch die vorhandenen Regenwasserleitungen und über die offenen Vegetationsflächen der Baugrundstücke sowie entlang der bestehenden und künftigen Straßen und Wege gewährleistet wird. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter

5.1.1 Orts- und Landschaftsbild

Im Hinblick auf die im Geltungsbereich bereits erfolgenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den schon vorhandenen Gebäude- und Verkehrsflächenbestand sowie die damit verbundenen Nutzungen einerseits und unter Berücksichtigung der ortsbildgestaltenden Wirkungen der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans andererseits wird davon ausgegangen, dass Sonderfunktionen des Ortsbildes durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zusätzlich betroffen werden. Es wird auch davon ausgegangen, dass die Belange des Denkmalschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt wurden und daher nicht negativ betroffen sind. Die mit der Planung baurechtlich abgesicherte Gebäudesanierung wird das Ortsbild aufwerten. Auch in der Außenwirkung werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet, da die bisherige Lage des Gebiets im Wald auch weiterhin erhalten bleibt.

Einzig die Öffnung der Sicht zur Ostsee verändert die Wahrnehmung des Gebäudes aus Richtung Ostsee. Diese partielle Öffnung einer Sichtbeziehung entspricht der bestätigten denkmalpflegerischen Zielstellung für die Mitte des ehemaligen KdF-Bades Prora (KdF-Bad Prora, Gemeinde Ostseebad Binz Denkmal Nr. 501 „Gesamtensemble ehem. KdF-Bad Prora“ Teilbereich Zentraler Platz (Festplatz) mit Kaianlage sowie Anbindung der Bereiche Block III, Südliches Gemeinschaftshaus mit Empfangshalle und Festsaal, Übergang zum Bereich ehemalige Offiziershochschule Otto Winzer).

Die Änderung wird sich auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht erheblich auswirken. Bereits mit der Ursprungsplanung sowie der 1. Änderung war eine sinnvolle Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude des ehem. KdF-Bades gesichert und eine Rekonstruktion der Volumina der unvollständigen bzw. fehlenden Gebäudeteile vorbereitet worden. Die verbesserte visuelle Wahrnehmbarkeit des Denkmalensembles entspricht der Ursprungskonzeption.

5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser

Boden

Im Plangebiet herrschen sickerwasserbestimmte Sande vor. Es wird an dieser Stelle auf die vorhandenen geologischen Untersuchungsergebnisse (vgl. Umweltbericht Ursprungsplanung) sowie auf die Aussagen über die Bodenverhältnisse in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 verwiesen. Das gesamte Gebiet weist durch die jahrzehntelange militärische Nutzung mit vorhandener Überbauung und flächenhafter Versiegelung sowie durch die umfangreichen Bodenmodellierungen damals sowie im Rahmen der abgeschlossenen sowie laufenden Baumaßnahmen (hier: Neubau, Umbau, Sanierung) im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans Nr. 14 sowie der 1. Änderung stark veränderte Böden auf. Das gesamte Gebiet weist durch die vorhandene Überbauung und flächenhafte Versiegelung stark veränderte Böden auf. Es besteht Baurecht mit einer zulässigen Gesamtversiegelung von 107.106 m². Mit der Sicherung einer Nachnutzung für das bestehende denkmalgeschützte Gebäude an sich wird ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sichergestellt. Das Vorhaben wird auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt. Die Bebauungsdichte wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 14 nicht zunehmen, jedoch werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Für die Anlage der notwendigen Wege- und Platzflächen werden stark anthropogen vorgeprägte Flächen beansprucht. Die gesamte Mitte im Umfeld der Kaikante wurde einst künstlich (durch Anfüllen diverser Materialien) auf das vorhandene Geländeniveau gehoben. Ebenso wurden die sogenannten Dünen künstlich modelliert und die 58 m breite Treppenanlage hergestellt. Aufgrund der Vorbeeinträchtigungen lassen sich erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht erkennen. Die zusätzlichen Versiegelungen werden naturschutzfachlich bewertet und sind multifunktional kompensierbar.

Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M - V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M - V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M - V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen. Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

Wasser

Grundwasser

Der örtliche Grundwasserkörper WP_KO_10_16 überschreitet laut der „Untersuchungsergebnisse 2007-2013 und Bewertung des chemischen Zustandes gemäß Grundwasserverordnung (GrwV)“ durch das Lung MV keine chemischen Gewässergüte-Richtwerte. Außerdem befindet sich in diesem Bereich lediglich ein nicht nutzbares Dargebot von Grundwasser.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht bekannt. Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer. Die kürzeste Entfernung (0m) besteht im Bereich der Kaianlage zur östlich gelegenen Ostsee.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Im Gebiet liegen keine WRRL-pflichtigen Oberflächengewässer. In 0-45m Entfernung zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich die Ostsee, sowie in 850m Entfernung von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs der Kleine Jasmunder Bodden als WRRL-berichtspflichtige Gewässer. Vorhabenbedingt sind keine der Schutz- und Entwicklungsziele der Gewässerkörper beeinträchtigenden Auswirkungen absehbar.

5.1.3 Klima, Luftqualität

Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas. Der Änderungsbereich umfasst ca. 13,6 ha im Umfeld von Block III des ehemaligen KdF-Bades Prora. Das Gelände im Umfeld von Block III mit bereits langjährig bestehenden Gebäuden und Erschließungsflächen, ist gebäudenah, insbesondere landseitig, zu einem gewissen Grad versiegelt (Voll- und Teilversiegelungen). Aufgrund der Lage direkt an der Küste sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation treten am Standort keine klimatischen Belastungen auf. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Auf Grund des vorhabenbedingt nur in untergeordnetem Maß erhöhten zulässigen Versiegelungsgrades im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden die klimaökologischen Funktionen nicht merklich verändert. Durch den Erhalt rahmender Grünflächen mit überwiegend Waldbereichen verbleibt die Gesamtbelastung im geringen Bereich.

Messstellen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die Luftqualität des Geltungsbereichs ist vor allem durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee und einer guten Durchlüftung geprägt. Verkehrsbedingte Emissionen konzentrieren sich auf den Zufahrtsbereich mit Parkplatz (westlich), welche sich aber aufgrund der geringen Verkehrsdichte nicht auf das eigentliche Plangebiet/ den Änderungsbereich auswirkt.

5.1.4 Mensch und Gesundheit

Wohnnutzung

Angrenzend an das Plangebiet sowie entlang der Zufahrt (Proraer Allee bis Bahnübergang) ist keine Wohnnutzung vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Festsetzungen der Ursprungsplanung bei touristischem Nutzungsschwerpunkt Wohnnutzungen nur untergeordnet zulässig.

Auswirkungen auf die Erholungseignung

Das vor der Wende militärisch genutzte Gelände war lange Zeit für die Öffentlichkeit unzugänglich. Derzeit stellt sich das Plangebiet im nördlichen Bereich als Großbaustelle dar. Mit Umsetzung der Planung in diesem Bereich wird das Plangebiet für Erholungssuchende geordnet erschlossen (Aufbau einer Wegeinfrastruktur). Die Nutzungsergänzung im Sonstigen Sondergebiet SO (1) „Zentrum Prora“ gewährleistet eine Verbesserung der Vielfalt des Freizeit- und Erholungsangebotes sowie der Zugänglichkeit des Strandes. Die festgesetzten Nutzungen sollen an dem hierfür geeigneten Standort ergänzt werden, um künftig Gästezielgruppen ansprechen zu können, die Ruhe, Gesundheit und Erholung suchen. Die Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke steigern das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden der Besucher der Anlage. Mit dieser ergänzenden Nutzungsausrichtung wird die Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung für Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und des allgemeinen Wohlbefindens auf touristischer Basis eröffnet.

Emission

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme von Bauphasen - keine zusätzlichen Emissionen erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Änderungsbereich umfasst das ausgewiesene Baudenkmal 501. Alle Veränderungen der Gebäude sowie deren Ensemblebereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden für das Plangebiet durch die Untere Denkmalschutzbehörde Bodendenkmale benannt, auf welche an dieser Stelle verwiesen wird. Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2 Artenschutz

Die 2. Änderung umfasst einerseits Nutzungsänderungen innerhalb des Gebäudes, von denen ausgehend keine neuartigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwartet werden. Die Ausweisung vorhandener Wegeverbindungen zwischen dem Block und dem Strand wird keine neuen Konflikte auslösen. Die zulässige Versiegelung im Bereich der Kaianlage wird zu gegebenem Zeitpunkt (im Zuge der Planung zur Umsetzung) artenschutzfachlich zu betrachten sein. Die Zulässigkeit der Nutzung besteht bereits jetzt.

Für das Gesamtvorhaben liegt ein AFB vor, die Umsetzung wird artenschutzfachlich begleitet (ÖBB). Dies ist auch bei der Umsetzung der geplanten Änderungen des Vorhabens beizubehalten. Entsprechend ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist.

5.2.1 Quartiere und Brutplätze an Gebäuden für Fledermäuse und Brutvögel

Bei Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten können mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse und Brutvögel durch ein optimiertes Baumanagement erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Beginn von Umbau- und Sanierungsarbeiten / Abbruchzeiträume:

- Umbau- und Sanierungsarbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen.

Umbau- und sanierungsvorbereitende Maßnahmen / abbruchvorbereitende Maßnahmen:

- unmittelbar vor Beginn der Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle bislang bekannten Quartiere auf anwesende Tiere überprüft sowie alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig zu machen und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden.
- bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der bekannten und potenziell nutzbaren Quartierbereiche, sollte eine ökologische Baubetreuung hinzugezogen werden, um Tötungen zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind ausführungsbegleitend im Rahmen der erforderlichen artenschutzfachlichen Betrachtungen zu den Einzelvorhaben festzulegen.

6 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 133.293 m²
Sonstiges Sondergebiet	rd. 71.317 m²
SO (1) „Zentrum Prora“	rd. 18.820 m ²
SO (2) „Beherbergung“	rd. 15.672 m ²
SO (3) „Tourismus“	rd. 36.825 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	rd. 19.329 m²
Verkehrsberuhigter Bereich	rd. 10.490 m ²
Fußgängerbereich	rd. 8.839 m ²
Private Grünfläche	rd. 9.300 m²
Wald	rd. 33.347 m²

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz am gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Binz, den

.....

(Bürgermeister)

